BATA (M) SDN. BHD.

lwn.

MALACCA IMPORTERS & EXPORTERS HAULAGE CO. BERHAD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
DATUK WIRA HJ. MOHD NOOR BIN HJ. AHMAD H
[GUAMAN SIVIL NO. 24-220-1987]
14 MAC 1995

***KONTRAK**: Tuntutan untuk memansuhkan perjanjian sewa baru dan gantirugi - Penamatan tempoh perjanjian sewa terakhir - Opsyen di dalam klausa 5(d) untuk melanjutkan sewaan selama 3 tahun tidak dituntut oleh plaintif/penyewa - Perjanjian sewa baru ditandatangani oleh ejen plaintif dan ejen defendan atas dasar sebulan ke sebulan - Kesedaran plaintif tentang haknya di bawah klausa 5(d) selepas setahun - Samada perjanjian sewa baru mengikat plaintif - Samada terdapat unsur-unsur paksaan atau desakan untuk memasuki perjanjian sewa baru - Samada perjanjian sewa baru dicapai atas kesilapan bersama (mutual mistake) - Samada plaintif mempunyai hak melaksanakan opsyen di bawah klausa 5(d) perjanjian sewa terakhir.*

Ini adalah permohonan plaintif supaya perjanjian sewa yang dipersetujui diantara ejen plaintif dan ejen defendan pada 23 Disember 1985 (perjanjian sewa baru) dimansuhkan.

Plaintif telah menyewa premis defendan untuk tujuan perniagaan semenjak 1 Disember 1973 berasaskan beberapa perjanjian sewa, masing-masing selama tempoh 3 tahun pada kadar sewa berlainan yang ditandatangani oleh ejen plaintif dan ejen defendan. Klausa 5(d) di dalam perjanjian sewa terakhir mengandungi opsyen untuk perlanjutan sewaan selama 3 tahun dari tempoh penamatan perjanjian tersebut, iaitu pada 30 November 1985 dan pada kadar sewa tidak melebihi 10% dari kadar sewa yang lama, iaitu RM800 sebulan. Pada 20 November 1985, defendan telah memberitahu plaintif secara bertulis bahawa sewa tidak akan dilanjutkan lagi selepas 30 November 1985. Pada 23 Disember 1985, ejen plaintif telah memasuki perjanjian sewa baru dengan ejen defendan atas dasar sebulan ke sebulan pada kadar RM2,000 sebulan dan untuk mengosong premis tersebut apabila diberi notis oleh defendan. Kemudiannya, plaintif telah membayar sewa yang dipersetujui mulai dari 1 Disember 1985 hingga 31 Januari 1986 tanpa sebarang sungutan. Pada 21 Februari 1986, plaintif telah memberitahu defendan secara bertulis tentang kealpaan (oversight) defendan menuntut sewa pada kadar RM2,000 sebulan dan plaintif menuntut haknya di bawah klausa 5(d) tetapi plaintif terus membayar sewa baru atas dasar tanpa prasangka. Plaintif telah mengosongkan premis tersebut pada 30 November 1988.

Mengikut plaintif, terma-terma perjanjian sewa baru telah dicapai atas kesilapan bersama dan plaintif telah dipaksa atau didesak untuk memasuki perjanjian tersebut. Lagipun bayaran sewa pada kadar RM2,000 dibuat olehnya secara bantahan. Defendan menekankan bahawa kesilapan hanya berlaku di pihak plaintif sahaja dan tidak terbukti yang persetujuan plaintif kepada perjanjian sewa baru telah diperolehi dengan paksaan atau desakan.

Diputuskan:

[1] Dari pandangan defendan ejen-ejen plaintif bolehlah dianggap sebagai mempunyai kuasa (ostensible authority) untuk memasuki perjanjian sewa baru tersebut bagi pihak plaintif. Oleh itu, perjanjian sewa baru adalah sah dan mengikat plaintif.

[2] Tidak terdapat unsur paksaan, desakan atau ugutan terhadap plaintif memasukki perjanjian sewa baru tersebut kerana terdapat perbincangan di antara ejen-ejen kedua-dua

pihak semenjak Oktober 1985 tentang hasrat defendan hendak menjual premis tersebut. Walaupun plaintif dipaksa memasuki perjanjian tersebut, jikalau tidak, terpaksa keluar dari premis itu, ini tidak boleh diterima sebagai paksaan atau ugutan di segi undang-undang.

[3] Ejen-ejen plaintif telah memasuki perjanjian sewa baru dengan tidak sedar tentang hak plaintif di bawah klausa 5(d) dalam perjanjian sewa terakhir itu. Ini jelas membuktikan kejahilan (ignorance) atau kesilapan (mistake) di pihak plaintif sahaja. Atas imbangan kebarangkalian, pihak defendan sedar tentang klausa 5(d) itu kerana defendan mempunyai pengetahuan tentang tarikh luput perjanjian sewa yang terakhir itu. Oleh yang demikian, perjanjian sewa baru tersebut adalah sah dan berkuatkuasa serta mengikat plaintif.

[4] Oleh sebab wujudnya perjanjian sewa baru, perjanjian sewa terakhir itu tidak terpakai lagi. Oleh itu isu "promisory estoppel" tidak timbul dan plaintif tidak boleh lagi melaksanakan opsyennya di bawah klausa 5(d) itu.

[Permohonan dan tuntutan plaintif ditolak dengan kos].

Perundangan yang dirujuk:
Akta Kontrak 1950, s. 63

Bagi pihak plaintif - Yong; T/n. Yong dan Rakan-rakan
Bagi pihak defendan - Sharifah Noreen; T/n. Thakurta Low & Amir Ismail

PENGHAKIMAN

Hj. Mohd Noor bin Hj. Ahmad H:

Plaintif memohon, di antara lain, satu perintah supaya perjanjian sewa yang dipersetujui oleh ejen plaintif bernama Liew Swee Seng di hadapan ejen defendan pada 23 Disember 1985 (selepas ini disebut sebagai "perjanjian sewa baru tersebut") dimansuhkan, dan menuntut gantirugi sebanyak RM1,120 sebulan dari l Disember 1985 selama 3 tahun atau sehingga satu tarikh yang diperintah oleh Mahkamah.

Secara ringkas fakta-fakta kes yang tidak dipertikaikan adalah seperti berikut:

(1) Plaintif telah menyewa premis no. 39, Jalan Munshi Abdullah, Melaka (selepas ini disebut sebagai "premis tersebut") kepunyaan defendan untuk perniagaan plaintif semenjak l Disember 1973. Sewaan itu diasaskan atas beberapa perjanjian sewa, masing-masing selama tempoh 3 tahun dan pada kadar sewa yang berlainan yang ditandatangani oleh ejen plaintif dan ejen defendan (lihat ikatan dokumen A dari mukasurat A2 hingga A19). Klausa 5(d) dalam perjanjian sewa yang terakhir (lihat ikatan dokumen A di muka surat A18) berbunyi seperti berikut

> The landlord shall renew the tenancy for a further period of three (3) years from the date of expiration of the tenancy hereby created at a rental not exceeding 10% of the rent now payable and to be paid in full in advance on 1 December 1985.

Tempoh perjanjian sewa yang terakhir ini ialah dari 30 November 1982 hingga 30 November 1985 dan sewanya adalah sebanyak RM28,800 iaitu, pada kadar sewa sebanyak RM800 sebulan.

(2) Pada 20 November 1985, defendan memberitahu plaintif secara bertulis yang sewa itu tidak akan dilanjut lagi selepas 30 November 1985 (lihat ikatan dokumen A di mukasurat A20).

(3) Pada 23 Disember 1985, ejen plaintif (SP2) telah menandatangani perjanjian sewa baru tersebut dalam mana plaintif bersetuju:

(i) membayar sewa pada kadar RM2,000 sebulan kepada defendan atas dasar sewa dari sebulan kesebulan mulai darl l Disember 1985; dan

(ii) mengosong premis tersebut dalam tempoh satu bulan apabila defendan memberi notis kepada plaintif untuk berbuat demikian.

SP2 juga mengesahkan yang ia telah diberi kuasa oleh plaintif untuk memberi persetujuan sedemikian (lihat ikatan dokumen A di muka surat A21).

(4) Selepas itu plaintif membayar sewa sebanyak sepertimana yang dipersetujui itu mulai dari l Disember 1985 hingga 31 Januari 1986 tanpa sebarang sungutan (lihat ikatan dokumen A di muka surat A22 dan A23). Pada 21 Februari 1986, plaintif memberitahu defendan secara bertulis tentang kealpaan (oversight) defendan menuntut sewa pada kadar RM2,000 sebulan memandangkan kepada hak plaintif di bawah klausa 5(d) itu dan plaintif menuntut haknya di bawah klausa tersebut (lihat ikatan dokumen A di mukasurat A24). Selepas itu, plaintif terus membayar sewa sepertimana dijanjikan di bawah perjanjian sewa baru tersebut akan tetapi di atas dasar tanpa prasangka (lihat ikatan dokumen A di muka surat A27)

(5) Plaintif mengosongkan premis tersebut pada 30 November 1988.

Plaintif berkata bahawa terma-terma dalam perjanjian sewa baru tersebut telah dicapai atas kesilapan bersama (mutual mistake) dan plaintif memasukki perjanjian sewa baru tersebut secara terpaksa dan terdesak, dan bayaran sewa pada kadar RM2000 sebulan telah dibuat secara bantahan. Manakala defendan menekankan bahawa kesilapan hanya berlaku di pihak plaintif dan tidak terbukti yang persetujuan plaintif kepada terma-terma dalam perjanjian sewa baru tersebut telah diperolehi secara paksaan atau ugutan.

Dari bukti yang dikemukakan, saya berpuashati bahawa:

(i) SP2 dan SP3 adalah ejen-ejen plaintif dan dari pandangan defendan mereka bolehlah dianggap sebagai mempunyai kuasa (ostensible authority) untuk memasukki perjanjian sewa baru tersebut bagi pihak plaintif. Oleh itu perjanjian sewa baru tersebut adalah sah dan mengikat plaintif.

(ii) Tidak terdapat unsur paksaan, desakan atau ugutan terhadap plaintif memasukki perjanjian sewa baru tersebut kerana SDl telah berbincang dengan SP2 semenjak bulan Oktober 1985 khususnya, tentang hasrat defendan hendak menjual premis tersebut. Walauapapun, unsur paksaan atau desakan sepertimana dikatakan oleh plaintif itu iaitu, plaintif dipaksa memasukki perjanjian sewa baru tersebut, jikalau tidak, plaintif terpaksa keluar dari premis tersebut, tidak boleh diterima sebagai paksaan atau ugutan di segi undang-undang.

(iii) Ejen-ejen plaintif khususnya SP2 telah memasukki perjanjian sewa baru tersebut dengan tidak sedar tentang hak plaintif di bawah klausa 5(d) dalam perjanjian sewa yang terakhir itu. Ini jelas membuktikan kejahilan (ignorance) atau kesilapan (mistake) di pihak plaintif sahaja. Atas imbangan kebarangkalian, saya berpuashati yang pihak defendan sedar tentang klausa 5(d) itu kerana defendan mempunyai pengetahuan tentang tarikh luput perjaniian sewa yang terakhir itu, sepertimana ternyata dalam surat di muka surat A20 dalam ikatan dokumen A itu. Oleh itu, kesilapan yang dikatakan oleh plaintif itu bukanlah kesilapan bersama (mutual or common mistake) akan tetapi merupakan kesilapan di sebelah pihak sahaja (unilateral mistake). Dengan yang demikian, perjanjian sewa baru tersebut adalah sah dan berkuatkuasa serta mengikat plaintif.

(iv) Oleh sebab ujudnya perjanjian sewa baru tersebut, perjanjian sewa yang terakhir itu tidak terpakai lagi (lihat s. 63 Akta Kontrak 1950). Oleh itu, isu "promissory estoppel" tidak timbul dan plaintif tidak boleh lagi melaksanakan opsyennya di bawah klausa 5(d) itu. Tambah pula, perjanjian sewa baru tersebut merupakan persetujuan sementara (temporary arrangement) di antara kedua-dua pihak sementara menunggu defendan menjual premis tersebut.

Oleh yang demikian, permohonan dan tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

This page is intentionally left blank